

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ QUY NHƠN Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH BÌNH ĐỊNH

Bản án số: 336/2024/DS-ST

Ngày: 03-12-2024

V/v tranh chấp đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Anh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Phối

2. Ông Nguyễn Tấn Bình

-Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Phong là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Trần Thanh Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 245/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 357/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 309/2024/QĐST-DS ngày 14/11/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ E, khu phố G, phường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định; có mặt.

- *Bị đơn:* 1/ Bà Trương Thị L, sinh năm 1948; vắng mặt
2/ Anh Dương Văn G, sinh năm 1985; vắng mặt
Cùng địa chỉ: Tổ E, khu phố G, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Chị Dương Thị T1, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ E, khu phố G, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

2/ Chị Dương Thị T2, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ D, khu phố I, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15 tháng 8 năm 2023 và ngày 10 tháng 10 năm 2023, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:

Vào ngày 17/12/2018 bà và bà Trương Thị L, anh Dương Văn G có thỏa thuận bà L và anh G chuyển nhượng cho bà 186m² đất, có chiều ngang 6 mét và chiều dài là 31 mét sau khi đã chuyển đổi mục đích từ đất vườn sang đất ở trong phần diện tích đất thuộc tờ bản đồ số 37, thửa đất số 101, tọa lạc tại tổ E, khu phố G, phường N, thành phố Q, đã được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 04091 ngày 24/3/1999 cấp cho hộ bà Trương Thị L, với giá chuyển nhượng 1.190.000.000đ. Bà đã đặt cọc cho bà L và anh G nhiều lần với số tiền 260.000.000đ, có xác lập hợp đồng đặt cọc. Khi đặt cọc, hai bên có thỏa thuận: Trong thời gian 05 tháng kể từ ngày xác lập hợp đồng đặt cọc (ngày 17/12/2018) bà L và anh G cam kết tiến hành làm các thủ tục pháp lý để có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ giấy tờ có liên quan và tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo đúng quy định pháp luật và bà sẽ giao đủ tiền tại phòng công chứng. Nếu bên bán từ chối việc giao kết hoặc không thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận thì bên bán phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc. Nhưng sau đó bà L và anh G vẫn không thực hiện đúng như thỏa thuận đã cam kết, không bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo quy định pháp luật. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà L và anh G trả lại tiền cọc cho bà nhưng bà L và anh G hứa bán đất sẽ trả nhưng từ đó đến nay vẫn không trả. Trước đây theo đơn khởi kiện đã nộp cho Tòa án, bà yêu cầu bà Trương Thị L và anh Dương Văn G phải trả cho bà 260.000.000đ tiền đặt cọc và 260.000.000đ tiền phạt cọc, tổng cộng là 520.000.000đ. Nay bà xin rút yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu bà Trương Thị L và anh Dương Văn G trả cho bà 260.000.000đ tiền đặt cọc, trả làm một lần. Ngoài ra, trong quá trình Tòa giải quyết vụ án, bà L và anh G có ý kiến hỗ trợ cho bà 50.000.000 đồng nên bà đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ý kiến này của các bị đơn. Bà không yêu cầu gì thêm.

Tại bản khai ngày 08 tháng 11 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trương Thị L và anh Dương Văn G trình bày:

Ngày 17/12/2018 mẹ con bà gồm Trương Thị L, Dương Văn G và bà Nguyễn Thị Kim T có thỏa thuận: Mẹ con bà (bà L, anh G) chuyển nhượng cho bà T 186m² đất (chiều ngang 6 mét, chiều dài 31 mét), thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại tổ E, khu phố G, Phường N, TP Q sau khi đã chuyển đổi mục đích từ đất vườn sang đất ở phần diện tích đất thuộc tờ bản đồ số 37, thửa đất số 101, tọa lạc tại tổ E, khu phố G, Phường N, thành phố Q. Thửa đất này đã được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 04091 ngày 24/3/1999 cấp cho hộ gia đình bà gồm: bà Trương Thị L, chị Dương Thị T3 (có tên thường gọi là Dương Thị T4) đã chết năm 2003, không có chồng con; chị Dương Thị T1 (có tên thường gọi là Dương Thị T5), sinh năm 1974, địa chỉ tổ E, khu phố G, phường N, thành phố Q; Dương Văn T6, sinh năm 1978 (chết khi mới 3 tuổi); Dương Thị T2, sinh năm 1981, địa chỉ tại tổ D, khu phố I, phường Đ, thành phố Q và anh Trương Văn G1, sinh năm 1985, địa chỉ tại tổ E, KV7, P. N, TP Q. Mẹ con

bà thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T với giá chuyển nhượng là 1.190.000.000đ. Mẹ con bà đã nhận của bà T nhiều lần với số tiền 260.000.000đ tiền đặt cọc, hai bên có xác lập hợp đồng đặt cọc, hai bên có thỏa thuận: Mẹ con bà sẽ tiến hành làm các thủ tục pháp lý để có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ giấy tờ có liên quan và tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, sau đó bà T yêu cầu mẹ con bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T để bà T đi làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhưng bà T làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất không được nên đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho mẹ con bà. Nay bà T yêu cầu mẹ con bà phải trả cho bà T 260.000.000 đồng tiền đặt cọc, mẹ con bà đồng ý trả lại 260.000.000 đồng tiền đặt cọc và tự nguyện hỗ trợ thêm 50.000.000 đồng, tổng cộng là 310.000.000 đồng, vì hiện nay hoàn cảnh gia đình mẹ con bà khó khăn không có khả năng trả một lần nên xin trả dần số tiền trên là 5 đợt, cụ thể vào thời gian như sau: Vào ngày 30/7/2024 trả 50.000.000 đồng, ngày 30/12/2024: trả 50.000.000 đồng, 30/3/2025: trả 70.000.000 đồng, 30/7/2025: trả 70.000.000 đồng, 30/12/2025: trả 70.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị T2: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn đã nhiều lần triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị T2 đến Tòa để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử nhưng chị T2 vẫn không đến Tòa để làm việc, do đó Tòa không lấy được lời khai của chị Dương Thị T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị T1: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn đã nhiều lần triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị T1 đến Tòa để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử nhưng chị T1 vẫn không đến Tòa để làm việc, do đó Tòa không lấy được lời khai của chị Dương Thị T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Quy Nhơn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án : Căn cứ các Điều 117, 119, 280, 328 Bộ luật Dân sự; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử : Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim T, buộc bà Trương Thị L, anh Dương Văn G trả cho bà Nguyễn Thị Kim T 260.000.000 đồng tiền đặt cọc; Ghi nhận sự tự nguyện của các bị đơn bà Trương Thị L, anh Dương Văn G trả thêm cho nguyên đơn 50.000.000 đồng hỗ trợ vì không thực hiện giao dịch chuyển nhượng; Đình chỉ một phần yêu cầu xét xử của bà T đối với yêu cầu phạt cọc; Về án phí: Dương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Trương Thị L và anh Dương Văn G là bị đơn, chị Dương Thị T2 và chị Dương Thị T1 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim T đòi bà Trương Thị L và anh Dương Văn G phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 260.000.000 đồng.

Căn cứ đơn khởi kiện, hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2018 được nguyên đơn giao nộp, lời khai của các bị đơn bà Trương Thị L, anh Dương Văn G và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Ngày 17/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị Kim T và bà Trương Thị L, anh Dương Văn G xác lập hợp đồng đặt cọc, bà T giao cho bà L và anh G 260.000.000 đồng để bà L và anh G làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T 186m² đất (chiều ngang 6 mét, chiều dài 31 mét) sau khi chuyển đổi mục đích từ đất vườn sang đất ở trong phần diện tích đất thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại tổ E, khu phố G, phường N, thành phố Q, đã được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 04091 ngày 24/3/1999 cấp cho hộ bà Trương Thị L. Việc đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Kim T và bà Trương Thị L, anh Dương Văn G là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Nhưng từ ngày đặt cọc cho đến nay hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, với lý do: Thứ nhất đất chưa chuyển đổi mục đích từ đất vườn sang đất ở; Thứ hai đất này là tài sản chung của hộ gia đình bà Trương Thị L gồm: bà Trương Thị L, chị Dương Thị T3 (có tên thường gọi là Dương Thị T4) đã chết, chị Dương Thị T1 (có tên thường gọi là Dương Thị T5), Dương Văn T6 (đã chết), Dương Thị T2 và anh Dương Văn G. Như vậy theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai và Điều 218 Bộ luật dân sự thì bà L và anh G không đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà T. Do đó theo quy định tại Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự thì hợp đồng đặt cọc nói trên vô hiệu. Hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự thì bà L và anh G phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà

T260.000.000 đồng. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà Nguyễn Thị Kim Tyêu cầu buộc bà Trương Thị L và anh Dương Văn G phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà 260.000.000đ tiền đặt cọc là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Quy Nhơn và phù hợp với hướng nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Do vậy Hội đồng xét xử đủ cơ sở để buộc bà Trương Thị L và anh Dương Văn G phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T260.000.000đồng tiền đặt cọc.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L và anh G đồng ý hoàn trả cho bà T260.000.000đồng tiền đặt cọc và tự nguyện hỗ trợ cho bà T50.000.000 đồng nhưng xin trả dần số tiền trên. Xét thấy, lời nại của bà L và anh G về việc xin trả dần số tiền trên không được nguyên đơn đồng ý và không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Việc bà L và anh G đồng ý hỗ trợ cho bà T50.000.000 đồng, xét thấy đây là sự tự nguyện của bà L và anh G nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn xin rút yêu cầu đòi bà L và anh G phải trả 260.000.000đ tiền phạt cọc. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim T đối với yêu cầu phạt cọc 260.000.000đồng.

[5] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của Nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì các bị đơn bà Trương Thị L và anh Dương Văn G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định về quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 188 của Luật đất đai; Căn cứ vào các Điều 122, 123, 131, 218 và 328 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị Kim T và bà Trương Thị L, anh Dương Văn G để chuyển nhượng 186m² đất sau khi chuyển đổi

mục đích từ đất vườn sang đất ở thửa đất số 101, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại tổ E, khu phố G, phường N, thành phố Quy Nhon.

2. Bà Trương Thị L và anh Dương Văn G phải hoàn trả 260.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Kim T.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị L và anh Dương Văn G hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Kim T 50.000.000 đồng.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim T đối với yêu cầu phạt cọc 260.000.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Trương Thị L và anh Dương Văn G phải chịu 13.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Bà Nguyễn Thị Kim T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.400.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000796 ngày 24 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. Quy Nhon.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án:

6.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6.2. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- VKSND thành phố Quy Nhon
- Chi cục THADS thành phố Quy Nhon
- Các đương sự

- Lưu: Hồ sơ vụ án.

Đặng Thị Kim Anh